

平成21年12月期 第2四半期決算短信

平成21年7月31日

上場会社名 東京建物株式会社
 コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 広報IR室長
 四半期報告書提出予定日 平成21年8月14日

上場取引所 東

(氏名) 畑中 誠
 (氏名) 各務 善敏
 TEL 03-3274-1984
 配当支払開始予定日 平成21年8月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年12月期第2四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期第2四半期	147,740	—	15,721	—	11,111	—	2,160	—
20年12月期第2四半期	91,654	△10.3	15,297	△34.9	11,950	△42.8	7,044	△33.9

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年12月期第2四半期	6.84	—
20年12月期第2四半期	22.31	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年12月期第2四半期	972,841	230,910	23.2	713.40
20年12月期	964,030	231,354	23.2	709.62

(参考) 自己資本 21年12月期第2四半期 225,245百万円 20年12月期 224,057百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年12月期	—	8.00	—	8.00	16.00
21年12月期	—	5.00	—	—	—
21年12月期(予想)	—	—	—	5.00	10.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	270,000	35.1	30,000	8.3	20,000	△2.4	6,000	△40.6	19.00

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注) 詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの）

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 21年12月期第2四半期 318,059,168株 20年12月期 318,059,168株

② 期末自己株式数 21年12月期第2四半期 2,323,640株 20年12月期 2,317,410株

③ 期中平均株式数（四半期連結累計期間） 21年12月期第2四半期 315,737,272株 20年12月期第2四半期 315,747,973株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(※前年同四半期(累計)の金額及び増減率は参考として記載しております。)

当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、営業収益は1,477億4千万円(前年同四半期916億5千4百万円、前年同四半期比61.2%増)、営業利益は157億2千1百万円(前年同四半期152億9千7百万円、前年同四半期比2.8%増)、経常利益は111億1千1百万円(前年同四半期119億5千万円、前年同四半期比7.0%減)となりました。また、たな卸資産評価損54億5千9百万円及び投資有価証券評価損31億7千4百万円等を特別損失に計上した結果、四半期純利益は21億6千万円(前年同四半期70億4千4百万円、前年同四半期比69.3%減)となりました。

事業の種類別セグメントごとの業績の概況は以下の通りであります。

①賃貸事業

当第2四半期連結累計期間においては、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業による「J Aビル」・「経団連会館」(東京都千代田区)、「大崎センタービル」(東京都品川区)及び「名古屋プライムセントラルタワー」(愛知県名古屋市)等の新規稼働のほか、「アパートメンツ三軒茶屋」(東京都世田谷区)等の都心型賃貸マンション、商業施設「SMARK(スマーク)」(群馬県伊勢崎市)及びサービスアパートメント「東櫻花苑」(中国・上海市)の通期稼働等により増収となったものの、SPC配当収益が減少しました。この結果、営業収益は300億4千5百万円(前年同四半期273億4千万円、前年同四半期比9.9%増)、営業利益は108億7千4百万円(前年同四半期128億8千4百万円、前年同四半期比15.6%減)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)	賃貸面積(m ²) (うち転貸面積)	金額(百万円)
土地賃貸	39,900 (10,704)	393	31,723 (10,704)	457
建物賃貸	626,807 (163,098)	19,572	674,545 (194,021)	22,483
ビル運営管理受託等(注)	—	7,373	—	7,105
合計	—	27,340	—	30,045

(注)「ビル運営管理受託等」には、SPCを活用した収益ビル等への投資に係る配当収益が、当第2四半期(累計)において24億9千2百万円、前年同四半期(累計)において39億9千4百万円含まれております。

②分譲事業

当第2四半期連結累計期間においては、「マンション」で「Brillia Mare 有明 TOWER & GARDEN」(東京都江東区)、「THE TOYOSU TOWER」(東京都江東区)、「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」(愛知県名古屋市)等を、「戸建」で「Brillia Terrace世田谷・喜多見」(東京都世田谷区)等を売上に計上しました。また、「宅地等」には大規模複合施設「オリナスタワー」(東京都墨田区)の土地を売却した売上が計上しました。

この結果、営業収益は981億5千8百万円(前年同四半期393億6千6百万円、前年同四半期比149.3%増)、営業利益は91億8千8百万円(前年同四半期2億2千9百万円)となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間では、現在販売中の分譲マンション等において、たな卸資産評価損47億1千7百万円を営業原価に計上しました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	販売数量等	金額 (百万円)	販売数量等	金額 (百万円)
マンション	販売戸数 877戸	34,572	販売戸数 1,697戸	77,046
戸建(戸建用宅地含む)	販売戸数 43戸	2,357	販売戸数 28戸	972
宅地等	販売件数 10件	433	販売件数 15件	17,872
住宅管理業務受託	管理戸数 29,736戸	2,003	管理戸数 30,452戸	2,266
合計	—	39,366	—	98,158

③その他事業

当第2四半期連結累計期間においては、「リゾート・レジャー・ホテル事業」において、「東条ゴルフ倶楽部」(兵庫県加東市)、「リバー富士カントリークラブ」(静岡県富士市)等の通期稼働により増収となったものの、「不動産流通事業」において、不動産取引の低迷を受け仲介手数料収入等が減少したほか、「その他」において、SPC配当収益が大幅に減少しました。この結果、営業収益は195億3千7百万円(前年同四半期249億4千8百万円、前年同四半期比21.7%減)、営業損失は9億9千3百万円(前年同四半期営業利益61億2百万円)となりました。

区分	前第2四半期(累計)		当第2四半期(累計)	
	口数(口)	金額(百万円)	口数(口)	金額(百万円)
不動産流通事業	2,386口	3,182	2,036口	1,897
リゾート・レジャー・ホテル事業	—	4,719	—	5,044
リフォーム事業	—	2,854	—	2,996
飲食事業	—	598	—	536
メディアコンプレックス事業	—	3,162	—	3,101
温浴事業	—	1,440	—	1,639
その他(注)	—	8,990	—	4,320
合計	—	24,948	—	19,537

(注)「その他」には、SPCを活用した商業施設等への投資及び不動産投資信託への投資に係る配当収益が、当第2四半期(累計)において10億7千3百万円、前年同四半期(累計)において62億6千万円含まれております。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は9,728億4千1百万円(前連結会計年度末比88億1千1百万円増)となりました。これは、営業未収入金の回収、販売用不動産の売却等により流動資産が264億5千9百万円減少、「J Aビル」・「経団連会館」・「名古屋プライムセントラルタワー」の竣工等による有形固定資産の増加、SPCへの出資等による投資有価証券及び匿名組合出資金の増加等により固定資産が352億7千1百万円増加したことによるものです。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は7,419億3千万円(前連結会計年度末比92億5千4百万円増)となりました。これは、借入により資金調達を行ったことにより、有利子負債残高が5,443億7千7百万円となり、前連結会計年度末比47億7千1百万円の増加となったほか、不動産特定共同事業出資受入金が74億6千6

百万円増加したこと等によるものであります。

（純資産）

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は2,309億1千万円（前連結会計年度末比4億4千3百万円減）となりました。これは、四半期純利益による増加の一方、剰余金の配当による減少等によるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

連結業績予想は以下の通りであります。なお、平成21年7月24日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」にて修正公表したものであります。

	通期
営業収益	2,700億円
営業利益	300億円
経常利益	200億円
当期純利益	60億円

なお、第3四半期以降においては、賃貸事業で「J Aビル」・「経団連会館」、「大崎センタービル」等の通期稼働のほか、「オリナスタワー」の建物を売却したことによるSPCからの配当収益を計上する予定であり、また、分譲事業で「Brillia Mare 有明 TOWER & GARDEN」の引渡及び「Brillia 琵琶湖大津京」（滋賀県大津市）等の竣工引渡のほか、収益不動産等の売却を予定しております。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①簡便な会計処理

固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度末に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

①四半期財務諸表に関する会計基準等の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

②棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第9号）を適用し、評価基準については、原価法から原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益が47億1千1百万円、税金等調整前四半期純利益が101億7千万円それぞれ減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

③連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱いの適用

当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成18年5月17日公表の「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第18号）を適用しております。

この変更による損益に与える影響はありません。

④リース取引に関する会計基準等の適用

当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成19年3月30日改正の「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号）を早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

この変更による総資産への影響は軽微であり、損益に与える影響はありません。

5 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,870	16,958
受取手形及び営業未収入金	7,096	16,218
有価証券	1,166	1,160
匿名組合出資金	5,343	5,345
販売用不動産	81,127	73,115
仕掛販売用不動産	46,929	57,591
開発用不動産	47,863	51,497
繰延税金資産	3,199	5,315
その他	13,343	18,171
貸倒引当金	△187	△161
流動資産合計	218,752	245,211
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	202,114	193,617
減価償却累計額	△87,208	△84,217
建物及び構築物(純額)	114,905	109,400
土地	307,707	289,763
建設仮勘定	3,788	17,148
その他	20,450	19,979
減価償却累計額	△10,339	△9,623
その他(純額)	10,111	10,355
有形固定資産合計	436,513	426,667
無形固定資産		
借地権	25,612	25,569
その他	3,036	3,080
無形固定資産合計	28,649	28,649
投資その他の資産		
投資有価証券	197,505	184,988
匿名組合出資金	59,395	44,796
繰延税金資産	3,614	1,283
敷金及び保証金	10,797	14,231
その他	18,667	19,355
貸倒引当金	△455	△556
投資損失引当金	△598	△598
投資その他の資産合計	288,926	263,500
固定資産合計	754,089	718,818
資産合計	972,841	964,030

(単位：百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	176,336	188,445
コマーシャル・ペーパー	29,900	21,300
未払金	14,723	13,540
未払法人税等	777	1,953
引当金	395	585
その他	33,173	32,601
流動負債合計	255,307	258,425
固定負債		
社債	60,000	60,000
長期借入金	278,140	269,860
退職給付引当金	5,411	5,257
その他の引当金	1,247	1,206
繰延税金負債	7,847	7,929
再評価に係る繰延税金負債	19,673	18,286
受入敷金保証金	44,009	48,940
不動産特定共同事業出資受入金	62,689	55,223
その他	7,602	7,544
固定負債合計	486,623	474,250
負債合計	741,930	732,675
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,181	77,181
資本剰余金	75,438	75,453
利益剰余金	43,394	45,797
自己株式	△516	△529
株主資本合計	195,498	197,902
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,850	7,838
土地再評価差額金	21,529	19,509
為替換算調整勘定	△632	△1,192
評価・換算差額等合計	29,747	26,155
少数株主持分	5,664	7,296
純資産合計	230,910	231,354
負債純資産合計	972,841	964,030

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	147,740
営業原価	111,656
営業総利益	36,084
販売費及び一般管理費	20,362
営業利益	15,721
営業外収益	
受取利息	12
受取配当金	429
持分法による投資利益	136
為替差益	270
その他	320
営業外収益合計	1,169
営業外費用	
支払利息	4,272
不動産特定共同事業分配金	747
その他	759
営業外費用合計	5,778
経常利益	11,111
特別利益	
固定資産売却益	33
投資有価証券売却益	29
関係会社株式売却益	37
債務保証損失引当金戻入額	2
特別利益合計	102
特別損失	
たな卸資産評価損	5,459
固定資産売却損	18
固定資産除却損	21
投資有価証券評価損	3,174
匿名組合投資損失	568
減損損失	75
特別損失合計	9,318
税金等調整前四半期純利益	1,895
法人税、住民税及び事業税	642
法人税等調整額	576
法人税等合計	1,219
少数株主損失(△)	△1,484
四半期純利益	2,160

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年6月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	30,045	98,158	19,537	147,740	—	147,740
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	365	133	1,369	1,868	(1,868)	—
計	30,410	98,291	20,907	149,609	(1,868)	147,740
営業利益又は営業損失(△)	10,874	9,188	△993	19,069	(3,348)	15,721

(注) 1 事業区分の方法 企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主要な内容

賃 貸：土地、建物、住宅等の賃貸及び管理運営

分 譲：宅地、戸建住宅、高層住宅等の分譲

その他：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、土木建築工事の請負、リゾート・レジャー・ホテル事業など

3 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

6 ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他 に記載の通り、当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から平成18年7月5日公表の「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)を適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業利益は、分譲セグメントで47億1千1百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年6月30日)

全セグメントの営業収益の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

【海外営業収益】

当第2四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年6月30日)

海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるので記載を省略しております。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) 中間連結損益計算書

科目	前中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)
	金額（百万円）
I 営業収益	91,654
II 営業原価	59,787
営業総利益	31,866
III 販売費及び一般管理費	16,568
営業利益	15,297
IV 営業外収益	
受取利息	18
受取配当金	447
持分法による投資利益	102
その他の営業外収益	380
営業外収益計	948
V 営業外費用	
支払利息	3,624
不動産特定共同事業分配金	550
その他の営業外費用	121
営業外費用計	4,296
経常利益	11,950
VI 特別利益	
固定資産売却益	60
投資損失引当金戻入益	14
債務保証損失引当金戻入益	3
特別利益計	78
VII 特別損失	
固定資産除却損	13
投資有価証券評価損	4,951
関係会社株式評価損	297
減損損失	109
特別損失計	5,371
税金等調整前中間純利益	6,658
法人税、住民税及び事業税	1,485
法人税等調整額	△1,871
少数株主利益	0
中間純利益	7,044

(2) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	27,340	39,366	24,948	91,654	—	91,654
(2)セグメント間の内部営業収益 又は振替高	389	125	1,112	1,628	(1,628)	—
計	27,730	39,491	26,061	93,282	(1,628)	91,654
営業利益	12,884	229	6,102	19,215	(3,917)	15,297